

**RESUMEN ANALÍTICO EN EDUCACIÓN
- RAE -**



UNIVERSIDAD CATÓLICA
de Colombia

Vigilada Mineducación

RIUCaC

**FACULTAD DE INGENIERIA
PROGRAMA DE INGENIERIA CIVIL
ESPECIALIZACIÓN EN GERENCIA DE OBRAS
BOGOTÁ D.C.**

LICENCIA CREATIVE COMMONS: Atribución no comercial 2.5 Colombia (CC BY-NC 2.5)

AÑO DE ELABORACIÓN:
2017

TÍTULO:

Parámetros gerenciales para acceder a productos de administración de recursos por fiducias dirigidos a MIPYMES aplicables a proyectos de vivienda

AUTOR (ES):

Paola Melo Yenny. Aguirre Lady, Leon Del Rio Christian Camilo. Rincon Herley

DIRECTOR(ES)/ASESOR(ES):

Arce Sigifredo. Palomeque Zully

MODALIDAD:

Trabajo de investigación

PÁGINAS: **TABLAS:** **CUADROS:** **FIGURAS:** **ANEXOS:**

CONTENIDO:

INTRODUCCIÓN

1. OBJETIVOS
2. JUSTIFICACION
3. PLANTEAMIENTO DE PROBLEMA

RESUMEN ANALÍTICO EN EDUCACIÓN - RAE -



UNIVERSIDAD CATÓLICA
de Colombia

Vigilada Mineducación

RIUCaC

- 4. METODOLOGIA
- 5. ANALISIS DE RESULTADOS
- 6. RECOMENDACIONES
- 7. CONCLUSIONES
- BIBLIOGRAFÍA
- ANEXOS

DESCRIPCIÓN:

El siguiente documento contiene la información resumida obtenida de libros, artículos, sitios web y documentos de consulta acerca del sector fiduciario en Colombia, con el objetivo de conocer los productos y los pasos a seguir por parte del Gerente de MIPYME para desarrollar un proyecto propio de vivienda en la ciudad de Bogotá. La investigación también tiene como alcance establecer una guía a la cual se le hace un análisis de riesgos, unas recomendaciones claves que debe tener el gerente en cada etapa del proyecto dirigido a la consecución de la administración de los recursos mediante las fiducias, y la culminación del objeto. Adicionalmente, se concluye de la investigación, la identificación de las condiciones mínimas que requiere la MIPYME para emprender este tipo de iniciativas.

METODOLOGÍA:

El presente trabajo de investigación “parámetros gerenciales para acceder a productos de administración de recursos por fiducias dirigidos a MIPYMES aplicables a proyectos de vivienda” corresponde a modalidad de tipo Descriptivo debido a que está enfocado en estudiar las variables y los objetivos de la presente investigación.

Por el contexto, nivel de medición y análisis de la información es una investigación con enfoque mixto es decir, la integración de los métodos cuantitativos y cualitativos, debido a que busca evaluar y resolver el planteamiento del problema de la investigación ¿Cuáles son los parámetros generales que deben tener en cuenta los Gerentes de MIPYME para el desarrollo de proyectos de vivienda propios, utilizando los productos de Fiducia?, también lleva consigo la utilización de métodos y técnicas cuantitativas para el desarrollo y proyección del estudio de factibilidad del proyecto e interpretación de gráficas y tablas.

De acuerdo a los objetivos planteados de la investigación, será un estudio descriptivo, explicativo y evaluativo.

RESUMEN ANALÍTICO EN EDUCACIÓN - RAE -



UNIVERSIDAD CATÓLICA
de Colombia

Vigilada Mineducación

RIUCaC

Es investigación descriptiva debido a que busca describir, analizar e interpretar los datos obtenidos, la relación conlleva a la recolección de datos de las fiducias seleccionadas y la información suministrada para la debida clasificación y análisis de puntos relevantes, costos fiduciarios.

Es investigación explicativa ya que establece relación causa-efecto, le interesa averiguar el impacto técnico-económico del proyecto mediante enumeración detallada de requisitos a cumplir por parte de MIPYMES para acceder a financiación.

Es investigación evaluativa debido a que presenta monitoreo continuo a lo largo del proyecto desde las fases de diseño, fase de operación y finalización del proyecto, garantizando eficiencia y eficacia que le permite a la fiducia seleccionada aprobar el proyecto. Describir bajo qué parámetros y con cuáles instrumentos se desarrolló.

PALABRAS CLAVE: BIENES, CAPTACIÓN, CONTRATO, CONTRATO FIDUCIARIO, EGRESOS, ENCARGO FIDUCIARIO, FACTIBILIDAD, FIDUCIA, FIDUCIA MERCANTIL, GARANTÍA, GASTOS FIJOS, INGRESOS, INGRESOS FIJOS, INTERESES, LIQUIDACIÓN, MIPYME, OBLIGACIONES, PERSONA JURÍDICA, PERSONA NATURAL, PREVENTA, PROCESOS DE TITULARIZACIÓN, PROPIEDAD, RENTABILIDAD FIJA, SFC (SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA), PUNTO DE EQUILIBRIO, TÍTULO VALOR.

CONCLUSIONES:

Teniendo en cuenta la necesidad de las empresas MIPYMES, en la búsqueda de nuevas alternativas de trabajo y explotación de su potencial técnico que les permite tener la capacidad de estructurar proyectos, con la investigación se identifica que las fiducias ofrecen productos que le facilitan al empresario soluciones para la consecución de terreno, administración de recursos de preventa y ventas, con lo cual se genera credibilidad en el mercado y por ende se hace viable el mismo proyecto, sin embargo, se observó que hay una limitada oferta de estos servicios para las MIPYME, pero las hay para el desarrollo de proyecto a poca escala.

El resultado de la investigación permitió reconocer la normativa legal existente en Colombia que rigen y controlan tanto a las empresas MIPYMES como a las

RESUMEN ANALÍTICO EN EDUCACIÓN - RAE -



UNIVERSIDAD CATÓLICA
de Colombia
Vigilada Mineducación

RIUCaC

Sociedades Fiduciarias que prestan servicios de financiación a proyectos de construcción de vivienda; adicionalmente consolidamos los servicios que presta el mercado fiduciario y la manera de implementarlos en los proyectos de construcción de vivienda.

Se analizó la información recopilada de las fiducias con respecto a los servicios que prestan para la obtención de financiamiento y desarrollo de proyectos de construcción de vivienda, lo cual generó el procedimiento necesario para que la MIPYMES pueda acceder a dicho servicio y lo ejecuten de tal manera que los posibles riesgos que se presenten tengan poca probabilidad de ocurrencia y reduzcan la incertidumbre dentro de la etapa de ejecución.

Una vez identificado el procedimiento a seguir por las MIPYMES durante el desarrollo del proyecto de construcción de viviendas y acompañamiento por parte de las fiducias se determinaron las recomendaciones a tener en cuenta por parte del gerente para la obtención de los servicios fiduciarios.

FUENTES:

- [1] COPI NACIONAL. (2016). *Asociación Colombiana de Micro, Pequeñas y Medianas Empresas*. [Online]. Available: <http://www.acopi.org.co/>
- [2] ASOFIDUCIARIAS. (2013). *ASOFIDUCIARIAS DE COLOMBIA*. [Online], Available: <http://www.asofiduciaras.org.co/normatividad-fiduciaria>
- [3] COLPATRIA. (2010). *Maneja tus Finanzas*. [Online], Available: <https://www.manejatusfinanzas.com/Loquenecesitassaber/QUEE SLAFIDUCIARIA/QUIENESINTERVIENENENELCONTRATODEFIDUCIA/ta bid/253/language/en-US/Default.aspx>
- [4] Curaduría Urbana 3. (s.f.). *Curaduría Urbana 3*. [Online], Available: <http://www.curaduria3.com/servicios/tramites.html>
- [5] Hidalgo Revelo, G. E. (s.f.). *Diseño de un modelo de proyecto inmobiliario a través de un fideicomiso mercantil para el sector de la construcción*. Ecuador: Pontificia Universidad Católica de Ecuador. [Online], Available: <http://repositorio.puce.edu.ec/bitstream/handle/22000/7941/Trabajo%20de%20Titulacion.pdf?sequence=1&isAllowed=y>



- [6] Merizalde, M. F.). *Estudio de factibilidad para la creación de un proyecto inmobiliario en la ciudad de Quito, mediante la figura de un fideicomiso Mercantil*. Quito: Universidad Politecnica Salesiana de Ecuador. (Marzo 2011)
- [7] Ministerio de Industria y Comercio. (20 de Marzo de 2014). *Mipymes - Portal Empresarial Colombiano*. [Online], Available: (Ministerio de Industria y Comercio, Productor)
<http://www.mipymes.gov.co/publicaciones.php?id=2492>
- [8] Nieto, V., Timoté, J., Sanchez, A., & Villareal, S. (03 de Agosto, 2015). *Clasificación por tamaño empresarial en Colombia: Historia y Limitaciones para una propuesta*. Departamento Nacional de Planeación - DPN.
- [9] Quaglia, M. S. (2008). *El Fideicomiso Ordinario como alternativa contractual para el desarrollo del negocios inmobiliarios*. Colombia: Iniversidad Empresarial Siglo 21. [Online], Available
https://repositorio.uesiglo21.edu.ar/bitstream/handle/ues21/12429/TFG__Marina_2008.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- [10] Redacción EL TIEMPO. (27 de Febrero de 1995). ¿Qué es la Fiducia? *EL TIEMPO*, pág. 2, [Online]. Available:
<http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-289385>
- [11] SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A. (s.f.). *Elinmobiliario.com*. [Online], Available: <https://www.elinmobiliario.co/estudio-de-titulos> superintendencia Financiera de Colombia (2003). *Circula Basica Juridica*
- [12] SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA. (15 de 02 de 2016). *Superintendencia Fianciera de Colombia*. [online], Available:
<https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/loader.jsf?IServicio=Publicaciones&ITipo=publicaciones&IFuncion=loadContenidoPublicacion&id=10083710>
- [13] SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA. (05 de 05 de 2017). *Superintendencia Financiera de Colombia*. [Online], Available:
<https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/loader.jsf?IServicio=Publicaciones&ITipo=publicaciones&IFuncion=loadContenidoPublicacion&id=13067>
- [14] Váquiro, J. (11 de Septiembre de 2009). *PYMES FUTURO*. [Online], Available: http://www.pymesfuturo.com/Fuentes_financiamiento.htm

LISTA DE ANEXOS:

- Matriz de severidad- financiamiento.